

DDIV aktuell



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände



Bestens verwaltet

**Kundenfreundlich und effizient:
Wie man die steigenden Erwartungen
der Eigentümer erfüllt.**

■ Digitalisierung
Kommt die Energie-
wende in Gang?

■ Zugangsvoraussetzungen
Was bringt das neue
Gesetz?

■ 24. Verwaltungstag
So verlief der
Branchen-Event.

Zeit, nach **Höherem** zu streben!

Eine Branche im Umbruch stellt sich neu auf – und braucht dazu auch neues „Handwerkszeug“. Eins davon, Cloud-Computing mit entsprechender Software, ist auf dem Vormarsch.

Die deutschen Immobilienverwaltungen haben zu kämpfen: mit zu geringen Margen, zu wenig Personal, zu vielen gesetzlichen Regelungen, insgesamt recht hohen, wenn auch berechtigten Anforderungen und recht vielen Zusatzaufgaben, die aber nicht zusätzlich vergütet werden. Und dennoch rechnen dem aktuellen DDIV-Branchenbarometer zufolge mehr als drei Viertel aller professionellen Unternehmen mit Umsatzzuwächsen. Wie soll das gehen? Eigentlich nur mit steigender Effizienz. Abläufe müssen effektiver strukturiert, Prozesse, die sich wiederholen, routiniert abgewickelt werden – als dokumentierter Workflow. Das gilt für wiederkehrende Buchungen, Abrechnungen von Wärme-, Betriebskosten und die jährliche WEG-Kontenklärung. Das sinnvolle Haushalten mit den Ressourcen Arbeitszeit und Arbeitskraft wird über den zukünftigen Markterfolg entscheiden und führt über die Wahl der geeigneten Verwaltungs-Software.

Technik aus dem letzten Jahrtausend

„Never touch a running system“, dem Motto aus frühen Software-Tagen folgend, tut sich kein Unternehmer ohne Not eine Software-Umstellung an. Denn das bedeutet anfangs viel zusätzliche Arbeit. Aber wie zukunftsfähig sind Programme, deren Plattformen 20 Jahre und älter sind, die ersten Systeme bereits vom Markt genommen werden? Es ist leider eine Tatsache,



das die etablierten Verwaltungsprogramme technisch auf dem Stand des letzten Jahrtausends sind, so zeitgemäß das Design auch sein mag. Wer nun ins Grübeln gerät, sollte zunächst darüber nachdenken, wie in seinem Unternehmen denn eigentlich gearbeitet werden sollte. Im Backoffice beispielsweise wird kein Geld verdient. Deshalb müssen vor allem dort konsequent Prozesse standardisiert und Routinearbeiten automatisiert werden. Zusätzlich bedarf es ausführlicher Dokumentationen und eines jederzeit abrufbaren digitalen Archivs. Wer sein Unternehmen so strukturiert, kann mehr Arbeit in Bereiche investieren, die Umsatz generieren – meist außerhalb des Büros. Und dafür müssen alle Informationen jederzeit ortsunabhängig und auf jedem Endgerät zur Bearbeitung verfügbar sein.

Alle Informationen müssen jederzeit ortsunabhängig und auf jedem Endgerät zur Bearbeitung verfügbar sein.

DER AUTOR



MATTHIAS SYKOSCH

Der Gründer und Vorstand der Sykosch AG entwickelt Geschäftsanwendungen für die Immobilienwirtschaft.
www.sykosch.de



Fast jedes dritte kleine und mittelständische Unternehmen nutzt bereits Software aus der Cloud.

Mit herkömmlichen Programmen kommt man da allerdings nicht weit. Entweder erfüllen sie die Anforderungen technisch nicht, oder sie besitzen nicht die Tiefe, um alle wichtigen Prozesse abzubilden. Hier sind die Software-Hersteller gefordert, neue Programme zu entwickeln, mit denen Verwaltungsunternehmen erfolgreich sein können.

Die Zukunft liegt in der Cloud

Die Cloud und die dazugehörigen Rechenzentren genießen in Deutschland zunehmend große Akzeptanz. Fast jedes dritte kleine und mittelständische Unternehmen nutzt bereits Software aus der Cloud, mit stark steigender Tendenz. Der IT-Berater Experton Group prognostiziert für 2016 in Deutschland mehr als 12,2 Mrd. Euro Umsatz im Cloud-Markt. 2011 waren es noch rund 1,4 Mrd. Euro. Dass der Bedarf an zentralisierter Datenhaltung in Deutschland enorm ist, zeigt auch die zur CeBIT gestartete Open Telekom Cloud: Bereits wenige Wochen danach war die Kapazität des ersten Rechenzentrums ausgeschöpft. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen ist der Markt für Cloud-Technologie inzwischen ausgereift. Zum anderen sorgt die rasch

zunehmende Digitalisierung des privaten Bereichs für eine Erwartungshaltung, die ohne die neuen technischen Möglichkeiten nicht erfüllt werden kann. Kunden sind heute prompte Bedienung rund um die Uhr gewohnt. Sie können wichtige Unterlagen überall und jederzeit herunterladen – mit jedem Endgerät. Auch bei Anfragen bestehen sie darauf, schnell Antwort zu erhalten.

Eine technische Revolution ist die Cloud nicht, sondern eine neue Geschäftsphilosophie, in der ausgelagerte IT-Dienste flexibel und bedarfsgerecht genutzt werden. Die Rechenzentren hierzulande bieten bestmöglichen Schutz und ein Sicherheitsniveau, das kleine und mittlere Unternehmen in Eigenregie kaum erreichen können: Datenbestände werden doppelt gespeichert, durch Vorkehrungen wie Brandabschottungen, Kühlsysteme und Zugangskontrollen sowie zusätzlich regelmäßige Sicherheits-Updates geschützt.

Das Arbeiten mit Cloud-Lösungen bietet zudem eine Reihe von operativen und strategischen Vorteilen. Mobiles Arbeiten wird für jeden Mitarbeiter möglich – mit Breitbandinternetanschluss an jedem Ort, zu

jeder Zeit, per Browser mit Desktop-PC, Laptop oder per App mit Smartphone und Tablet – Hauptsache internetfähig! So werden gerade kleinere Unternehmen deutlich flexibler. Und da cloudbasierte Software zentral gepflegt wird, entfällt der Aufwand für Wartungen und Updates.

Effizienz aus der Cloud

Einer Untersuchung der GfK Enigma zufolge sind Arbeitsabläufe und -prozesse gestützt durch den Einsatz digitaler Medien deutlich effizienter und damit kostengünstiger. Bisher getrennt ausgeführte Tätigkeiten lassen sich zusammenführen und ganzheitlich durch Systeme, einzelne Mitarbeiter oder in Projektteams erledigen. Bereits 2013 hat das Beratungsunternehmen Deloitte die Optimierung von Arbeitsprozessen als einen der größten Treiber der Digitalisierung identifiziert. Das gilt insbesondere für die Verwaltungsbranche, die auch von der Verbesserung der Informationsflüsse profitiert. Sie werden schneller, medienbruchfrei und effizienter. Wer in der Lage ist, durch Automation und Workflows mit weniger Arbeitsaufwand mehr Einheiten zu verwalten als die Konkurrenz, hat im Markt die Nase vorn.

Wie eine Umfrage des eBusinessLotsen 2015 ergab, haben viele kleine und mittelständische Unternehmen die Digitalisierung als Wachstums-Chance zwar erkannt, aber noch nicht umgesetzt. Und das hat seinen Grund: Es gibt bislang keine Lösung am Markt, die cloudbasiert ist und zugleich die Breite und Tiefe eines professionellen Verwaltungsprogramms bietet. Herkömmliche Lösungen sind Stückwerk: auf technisch veralteten Plattformen, nicht für den webbasierten Einsatz entwickelt, mit einzelnen „Online-Modulen“ aufgepeppt. Einige bieten Features für Objektbegehungen, Wohnungsübergaben, Eigentümerversammlungen, die teils erst mit der Verwaltungs-Software im Büro synchronisiert werden müssen, während alle anderen Funktionen nach wie vor daran gebunden sind. Das ist zu kurz gedacht.

Hier müssen sich die Software-Hersteller aus ihrer Komfortzone bewegen und Verwaltern endlich Systeme an die Hand geben, die sie bei ihrem täglichen Tun bestmöglich unterstützen. Mit den heute angebotenen lokal installierten Programmen ist dies nicht möglich. Das Fazit zur Cloud lautet: Jeder braucht sie, keiner bekommt sie.

**Wer durch
Automation
und Workflows
mit weniger
Arbeitsauf-
wand mehr
Einheiten
verwaltet, hat
im Markt die
Nase vorn.**